СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАЗАНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АЛЬШЕЕВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

РЕШЕНИЕ

От 24декабря.2014 года № 155

**О правилах определения размера арендной платы, а также порядке и условиях внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсоветмуниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан**

На основании статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Республики Башкортостан от 05 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» Положения об администрации муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан в целях реализации принципа платности использования земли и в целях эффективного управления земельными ресурсами Совет сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан решил:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила определения арендной платы, а также порядок и условия внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан;

Средние ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский районРеспублики Башкортостан;

Ставки арендной платы за земли находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район в процентах от кадастровой стоимости земельных участков.

2. С 1 января 2015 года пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. Установить на 2015 год понижающий коэффициент в размере 0,01:

- по договору аренды земельного участка, предоставленного предприятию (организации), находящемуся (-ейся) в стадии конкурсного производства;

- а также в остальных случаях предоставления муниципальной преференции (-ий) в соответствии с антимонопольным законодательством;

- по договору аренды земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- по договору аренды земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- по договору аренды земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

4. Настоящее Решение вступает в силу с 01.01.2015 г. кроме пункта 18 изменений, вступающих в силу с 1 марта 2015 года.

Председатель

Совета сельского поселения Казанский сельсовет

муниципального района

Альшеевский район Ф.М. Файзрахманов

с. Казанка

«24» декабря 2014 г.

№155

 Утверждены

Решением Совета

От 24 декабря 2014 года №155

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ

ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАЗАНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АЛЬШЕЕВСКИЙ РАЙОН

1. Общие положения

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан от 05 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», и определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок и условия внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района Альшеевский район (далее - земельные участки), предоставляемые в аренду юридическим и физическим лицам.

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района Альшеевский район (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется уполномоченным органом по распоряжению земельным участком одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) в случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок, устанавливаемой на уровне средней ставки арендной платы, утвержденной для соответствующей категории земель решением Правительства Республики Башкортостан и дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом;

в) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

г) размер арендной платы определяется в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

3. С 1 января 2015 года размер арендной платы за земельные участки определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается по формуле:

АП = П х Кс х К, где

АП - размер арендной платы;

П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Кс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

К - ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка устанавливаются с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого Министерством экономического развития Республики Башкортостан для составления прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на соответствующий период.

4. Размер арендной платы за земельные участки в случаях, отсутствия кадастровой стоимости земельного участка рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок, устанавливаемой на уровне средней ставки арендной платы, утвержденной для соответствующей категории земель решением Правительства Республики Башкортостан и дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом и рассчитывается по следующей формуле:

АП = П x Б x Ки, где

АП - размер арендной платы;

П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Б - базовая ставка арендной платы;

Ки - коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок (Б) рассчитывается по следующей формуле:

Б = Сап x К, где

Сап - средняя ставка арендной платы за год;

**К - коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.**

Средняя ставка арендной платы за земельные участки устанавливается с учетом прогнозного показателя индекса-дефлятора потребительских цен (умеренный вариант), определяемого Министерством экономического развития Республики Башкортостан для составления прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на соответствующий период.

5. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретено в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), после истечения срока договора аренды земельного участка, право на заключение которого приобретено на торгах (конкурсах, аукционах), арендная плата за земельный участок рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этом случае арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

АП = С x Р,

где:

АП - размер арендной платы;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

6. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 3% кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

7. По договорам аренды земельных участков (дополнительным соглашениям о присоединении к договорам аренды земельных участков) для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов.

8. При заключении договора аренды земельного участка орган местного самоуправления, выступающий арендодателем по договору аренды земельного участка, предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, ежегодно утверждаемого Министерством экономического развития Республики Башкортостан. Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, орган местного самоуправления, выступающий арендодателем по договору аренды земельного участка, предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом коэффициента-дефлятора в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

10. При заключении договора аренды земельного участка, размер арендной платы которых рассчитан в соответствии с пунктами 3, 4 настоящих Правил, орган местного самоуправления, выступающий арендодателем по договору аренды земельного участка, предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением разрешенного использования земельного участка **не чаще одного раза в год**. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Разрешенное использование должно соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

11. При передаче земельных участков в аренду собственникам или пользователям отдельно стоящих зданий и сооружений арендная плата взимается за земельные участки, занятые объектами недвижимости, и земельные участки, необходимые для содержания этих объектов.

При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора с учетом вида использования земельного участка пропорционально доле в праве или отношению площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном участке.

12. При определении арендной платы по договорам аренды с множественностью лиц на стороне арендатора ежегодная арендная плата за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется в порядке, указанном в пунктах 3, 4 настоящих Правил, на основании максимального значения удельного показателя кадастровой стоимости, либо ставки арендной платы.

В случае если для вида разрешенного использования земельного участка установлено несколько ставок, для расчета арендной платы применяется ставка из соответствующих указанному виду разрешенного использования земельного участка.

13. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, а также согласно расчету арендной платы, подготавливаемому в соответствии с пунктами 3, 4 настоящих Правил.

14. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется органом местного самоуправления, выступающим арендодателем по договору аренды земельного участка, и оформляется в виде приложения к договору аренды. Расчет арендной платы подлежит ежегодному уточнению.

15. Изменение размера арендной платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в случаях, когда:

а) выявлено нарушение установленного режима использования;

б) произошло изменение действующего законодательства в части изменения порядка расчета арендной платы.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления, регулирующими исчисление размера арендной платы.

Пересмотр размера арендной платы осуществляется в установленном порядке по следующим основаниям:

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или органов местного самоуправления, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления.

В договоре аренды должны быть предусмотрены следующие условия:

- сумма произведенного арендатором платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью распределяется в следующей очередности: в первую очередь погашаются пени на задолженность прошлых лет, затем последовательно задолженность прошлых лет, пени на задолженность по второму сроку платежа текущего года и т.д.

16. Плата за право ограниченного пользования неделимым земельным участком из земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан, предусмотренной пунктом третьим статьи 36 Земельного кодекса РФ, для казенных предприятий и государственных или муниципальных учреждений устанавливается в размере земельного налога.

17. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан, которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, устанавливается в размере:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

18. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Казанский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан, определяется в размере ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого Министерством экономического развития Республики Башкортостан для составления прогноза социально-экономического развития Республики Башкортостан на соответствующий период, но не выше земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в порядке, аналогичном начислению земельного налога, предусмотренном соответствующими нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований об установлении земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка:

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом РФ имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.